**房地产估价报告**

**估价报告编号：川华威（2019）房（估）字第011号**

**估价项目名称：**乐山市市中区人民法院委托评估的肖永单独所有的位于乐山市市中区青衣路1325号地下1层18号、19号的车位用途房地产市场价值估价

**估价委托人：**乐山市市中区人民法院

**房地产估价机构：**四川华威房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师**：李进华 注册号：5120170037

刘春霞 注册号：5120160043

**报告出具日期：**2019年2月14日

**致估价委托人函**

**乐山市市中区人民法院：**

根据贵院出具的《乐山市市中区人民法院司法评估委托书》[（2018）川1102法技委第245号]的委托，我公司于2018年11月15日至2019年2月14日对因案件执行需要所涉及肖永单独所有的位于乐山市市中区青衣路1325号地下1层18号、19号的车位用途房地产进行了市场价值估价。

**估价目的：**为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

**估价对象：**根据贵院提供的川（2018）乐山市不动产权第0029602号、0027824号《不动产权证书》复印件所载，估价对象为肖永单独所有的位于市中区青衣路1325号地下1层18号、19号的车位用途房地产。房屋建筑面积合计为46.51㎡，建成于2012年，钢混结构。分摊土地使用权面积合计为14.15㎡，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/其它，国有建设用地使用权2078年05月29日止，至价值时点剩余土地使用年限为59.52年。

**价值时点：**2018年11月21日。

**价值类型：**根据估价目的，本次估价所采用的价值类型为估价对象在价值时点的房地产市场价值。

**估价方法：**本估价报告所采用估价方法为比较法。

**估价结果：**本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，根据《物权法》、《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》等法律法规、技术标准，利用贵院提供的资料以及我公司房地产估价师实地查勘所取得的资料，由房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象在价值时点的客观合理价格进行了估算。估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点2018年11月21日的市场价值估价结果如下（详见表1）：

**币 种：人民币；**

**评估面积：46.51平方米；**

**评估总价：26万元；**

**大 写：贰拾陆万元整。**

表1 房地产估价结果汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 权利人 | 不动产权证号 | 坐落 | 建筑年代 | 建筑结构 | 规划用途 | 总层数 | 建筑面积（㎡) | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 肖永 | 川（2018）乐山市不动产第0029602号 | 市中区青衣路1325号地下1层18号 | 2012年 | 钢混 | 车位 | 1 | 22.95 | 5665 | 13 |
| 2 | 肖永 | 川（2018）乐山市不动产第0027824号 | 市中区青衣路1325号地下1层19号 | 2012年 | 钢混 | 车位 | 1 | 23.56 | 5518 | 13 |
| 合计 | 46.51 | / | 26 |

**特别提示：**

1. 根据估价规范，本报告估价结果是估价对象在满足报告中估价假设和限制条件且对应本报告估价目的、价值类型于价值时点的现行参考价值，它不是估价对象在价值时点的可变现价值。
2. 本估价报告仅供贵院按本次估价目的使用本报告，不可用于其他用途。
3. 本报告由 “致估价委托人函”、“目录”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，一式伍份同时提交贵院。
4. 本估价报告使用期限自2019年2月14日起为壹年。自2019年2月14日起至2020年2月13号止。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

估价结果报告随函发送，如有异议请贵院在十五日内向本公司提出。

此函

四川华威房地产土地评估有限公司

 法定代表人签章：

 二〇一九年二月十四日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc13981)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc22276)

[估价结果报告 5](#_Toc2378)

[一、估价委托人、申请执行人、被执行人 5](#_Toc8887)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc17827)

[三、估价对象 5](#_Toc20343)

[四、估价目的 9](#_Toc22943)

[五、价值时点 9](#_Toc1515)

[六、价值类型 10](#_Toc7090)

[七、估价原则 11](#_Toc22926)

[八、估价依据 12](#_Toc29907)

[九、估价方法 13](#_Toc27943)

[十、估价结果 15](#_Toc3000)

[十一、注册房地产估价师 16](#_Toc10122)

[十二、实地查勘期 16](#_Toc753)

[十三、估价作业期 16](#_Toc25560)

[附 件 17](#_Toc10432)

[一、估价委托人提供的《司法评估委托书》复印件； 17](#_Toc8288)

[二、估价委托人提供的《评估委托书附表》复印件； 17](#_Toc12008)

[三、估价对象实地查勘照片及位置示意图； 17](#_Toc2498)

[四、估价委托人提供的《不动产权证书》复印件； 17](#_Toc29134)

[五、估价对象实地查勘情况说明； 17](#_Toc27663)

[六、相关专业意见情况说明； 17](#_Toc20880)

[七、估价机构资质证书及营业执照复印件； 17](#_Toc8691)

[八、估价师资格证书复印件。 17](#_Toc29962)

##  估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发[2011]89号）等相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

（本页以下无正文）

##  估价假设和限制条件

 **一、一般假设**

1. 在价值时点2018年11月21日的房地产市场为公开市场。
2. 本报告所依据的有关资料如《不动产权证书》等复印件均由估价委托人提供，我们已比对估价委托人提供的相关原件并核对一致，但由于估价委托人的原因，未能核实估价对象的《不动产登记薄》。本次估价，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设上述资料合法、真实、准确、完整。
3. 估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。
4. 本次估价结果考虑了无法从建筑物剥离、与房屋使用功能适应且影响建筑物的使用(经济)价值的装饰装修价值对估价结果的影响。
5. 房地产估价师未对估价对象的建筑面积及分摊土地使用权面积进行测绘，本次估价以估价委托人提供的有关资料载明的相关数据为准。
6. 我们对估价对象进行了实地查勘，并对房屋结构、室内外的环境污染状况等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，通过我们的观察及现场感受没有发现不安全情况。但我们不具有安全鉴定及环境监测的相关资质，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到和需要专业检测的基础、结构、隐蔽工程及室内外环境状况等，本报告假设其符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。
7. 设定估价对象是符合法律、法规规定，在市场上可转让的房地产。
8. 本次估价是以估价对象能够按法定用途持续有效使用为假设前提。
9. **未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

（一）本次评估，根据估价委托人提供的《乐山市市中区人民法院司法评估委托书》[（2018）川1102法技委第245号]，约定评估基准日为2018年11月21日，故价值时点为2018年11月21日，房地产估价师实地查勘日期为2018年12月15日，价值时点与本公司房地产估价师实地查勘日不一致，但相距时间较短，本次估价假定价值时点房地产状况与实地查勘之日的状况一致，提请报告使用人注意。

（二）根据估价委托人提供的资料，估价对象已设立抵押权，但根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》(川建房发[2011]89号)的规定，故，本次估价未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

1. **不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

1. **依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

**六、需要特殊说明的事项**

（一）根据估价规范，本报告估价结果是估价对象在满足报告中估价假设和限制条件且对应本报告估价目的、价值类型于价值时点的现行参考价值，本次估价结果未扣除拍卖费、执行费、交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、个人所得税等）及其他相关费用。

（二）本次估价所涉权属资料为估价委托人提供的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响注册房地产估价师的估价分析和结论，因此估价委托人应保证其提供资料和陈述的情况合法、真实、完整。因资料失实、不完整造成的评估结论有误，注册房地产估价师不承担任何责任。

1. **估价报告的使用限制**
2. 本估价报告仅供估价委托人按本次估价目的使用本报告，不可用于其他用途。
3. 本估价报告自报告出具之日起壹年内有效，即自2019年2月14日起至2020年2月13号止，若在此期间内国家和地方政策变化，房地产市场变化及周边环境改变，房地产物理状况发生变化以及假设前提变化等，本估价结果应作相应变更调整直至重新估价。
4. 如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。
5. 本报告未经本公司书面同意，不得向估价委托人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用者以外的人员或单位提供，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
6. 本次估价未考虑司法执行期间房地产市场出现重大变化和不可抗力等非正常因素对估价对象市场价值的影响。
7. 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。
8. 报告使用人应全面阅读本报告，特别注意本报告“估价假设及限制条件”及“价值类型”中所载明的内容，并合理使用本报告。因使用不当造成的后果不应由我们承担责任。
9. 本报告由 “致估价委托人函”、“目录”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，报告使用人应全部完整地使用，我们不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司和签字房地产估价师无关。本报告估价结果需经四川华威房地产土地评估有限公司盖章及在该公司注册的两名中国房地产估价师签字盖章后方能生效。
10. 本报告及估价结果由四川华威房地产土地评估有限公司负责解释。

（本页以下无正文）

##  估价结果报告

### 一、估价委托人、申请执行人、被执行人

1、估价委托人

名 称：乐山市市中区人民法院；

联系人：毛威、毛卫红；

电 话：（0833）2430600、2422730。

2、申请执行人

名 称：张发虎。

3、被执行人

姓 名：刘礼、肖永。

### 二、房地产估价机构

受托单位：四川华威房地产土地评估有限公司；

机构地址：成都市金牛区三洞桥路19号9层；

法定代表人：周强；

组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）；

资质等级：壹级；

证书编号：川建房估证字[2017]001号；

有效期限：2017年01月03日至2020年01月03日；

电话：（028）87590871；

邮政编码：610017。

### 三、估价对象

（一）评估范围

根据估价委托人提供的川（2018）乐山市不动产权第0029602号、0027824号《不动产权证书》复印件所载，估价对象为肖永单独所有的位于市中区青衣路1325号地下1层18号、19号的车位用途房地产。房屋建筑面积合计为46.51㎡，建成于2012年，钢混结构。分摊土地使用权面积合计为14.15㎡，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/其它，国有建设用地使用权2078年05月29日止，至价值时点剩余土地使用年限为59.52年。

（二）区位状况

1、坐落：估价对象坐落于市中区青衣路1325号，位于乐山市绿心公园以西，青衣江以东，距离中心城区约6公里，该区域为乐山市新开发的住宅聚集区，地理位置较好。

2、交通：估价对象所在区域内分布有青衣路等城市主次干道，道路通达度一般；估价对象距离公交站点较近，有8路公交车通过，其公共交通便捷度一般；其所在街区道路均为双向通行，无特殊交通管制，配备有地下停车位，车位较紧张，停车便利度一般。总体而言，估价对象交通状况一般。

3、临街状况：估价对象不临街，临街状况一般。

4、周边环境：估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境一般，绿化及空气质量一般，自然环境一般；所在区域人流量一般，地区的居民素质一般，治安一般，卫生条件一般，人文环境一般；景观一般。区域整体环境质量一般。

5、市政基础设施：估价对象所在区域内路网密集，主干道、次干道、支路纵横交错，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全，市政基础设施完善。

6、公共服务配套设施：估价对象所在区域内分布有乐山外国语学校、成都理工大学工程技术学院等教育机构；分布有乐山瑞和医院等医疗机构；分布有乐山市商业银行24小时自助银行等金融机构，分布芙蓉兴盛超市(浪浪便利店)、北京华联生活超市(凤凰路南段)等便利购物场所。区域内公共服务配套设施齐全。

7、所在楼层：估价对象所在建筑物总楼层为1层，估价对象位于-1层，作为地下车位使用，楼层较好。

（三）实物状况

1、土地实物状况

（1）位置：根据估价委托人陪同房地产估价师实地查勘及指界，估价对象所占用宗地座落于市中区青衣路1325号，位于乐山市中心城区以西，地处住宅Ⅰ级、商业Ⅲ级区域，地理位置较好。

（2）土地面积：根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件所载，估价对象分摊土地使用权面积分别为6.98平方米、7.17平方米，合计为14.15平方米。

（3）四至：根据估价委托人陪同房地产估价师实地查勘及指界及提供的《不动产权证书》复印件，估价对象所在物业占用宗地北临国有土地，南临国有土地，西临道路，东临青衣路。

（4）地质状况：估价对象所在楼栋占用宗地形状较规则，宗地内地形较平坦，所处区域地势起伏较小，土壤主要以砂砾岩为主，地质承载力较大，一般建筑建设时只需作较简单的基础处理。从总体看，估价对象地质状况适于建设。

（5）开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地外达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)，宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。

（6）用途：车位。

（7）权利性质：出让。

（8）使用期限：根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件所载，估价对象土地使用权终止日期为2078年05月29日，至价值时点剩余土地使用年限为59.52年。

2、建筑物实物状况

（1）建筑面积：根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件所载，估价对象建筑面积分别为22.95平方米、23.56平方米，合计为46.51平方米，作为标准车位使用，面积适中。

（2）建筑结构：钢筋混凝土结构。

（3）空间布局：根据房地产估价师实地查勘，估价对象所在建筑物总楼层为1层，估价对象位于-1层，通过1处步行楼梯上下通行，室内层高约3米，平面布局规整，空间布局合理。

（4）新旧程度：估价对象约建成于2012年，采用年限法和实际观察法综合确定成新率均为88%。

（5）建筑物外观：所在建筑物为地下单层建筑，风格普通，档次一般。

（6）装修装饰：根据估价委托人陪同房地产估价师现场查勘及指界，估价对象地面为环氧地坪，墙面及顶棚为水泥砂浆。

（7）设施设备：估价对象通水、电、视、讯等，采光和通风条件一般，所在物业配有监控系统、消防设施等，设施设备配备齐全。

（8）建筑功能：根据房地产估价师现场查勘，估价对象所在建筑物按满足规划用途的建设要求设计建造，满足作为车位用房使用的采光、消防、通风等一般要求，建筑功能较完备。

（9）使用维护状况：根据房地产估价师现场查勘，估价对象使用维护保养情况一般，能正常使用。

（四）权益状况

1、用途

根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件所载，估价对象证载用途为车位；根据估价委托人陪同房地产估价师实地查勘，估价对象实际用途为车位，其实际用途与证载用途一致。

2、登记状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象不动产登记状况详见表一：

表一 估价对象登记状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象 | 估价对象1 | 估价对象2 |
| 权利人 | 肖永 | 肖永 |
| 《不动产权证》证号 | 川（2018）乐山市不动产权第0029602号 | 川（2018）乐山市不动产权第0027824号 |
| 共有情况 | 单独所有 | 单独所有 |
| 坐落 | 市中区青衣路1325号地下1层18号 | 市中区青衣路1325号地下1层19号 |
| 不动产单元号 | 511102 002002 GB10028 F00010259 | 511102 002002 GB10028 F00010207 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 出让/市场化商品房 | 出让/市场化商品房 |
| 用途 | 城镇住宅用地/其它 | 城镇住宅用地/其它 |
| 面积 | 共用宗地面积35787.32平方米/房屋建筑面积22.95平方米 | 共用宗地面积35787.32平方米/房屋建筑面积23.56平方米 |
| 使用期限 | 2008年05月30日起2078年05月29日止 | 2008年05月30日起2078年05月29日止 |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积：6.98平方米 | 分摊土地使用权面积：7.17平方米 |
| 专有建筑面积：12.03平方米 | 专有建筑面积：12.35平方米 |
| 分摊建筑面积：10.92平方米 | 分摊建筑面积：11.21平方米 |
| 房屋结构：钢筋混凝土结构 | 房屋总层数：钢筋混凝土结构 |
| 房屋总层数：1.房屋所在层：-1 | 房屋总层数：1.房屋所在层：-1 |
| 附记 | 用途：车位 | 用途：车位 |

根据上述资料，估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权及房地产使用权为肖永单独所有。

3、他项权利情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象已设立抵押权，但根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》(川建房发[2011]89号)的规定，故，本次估价不考虑上述抵押权对估价结果的影响。

4、利用状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象现自用，未涉及出租等其他利用状况。

### 四、估价目的

 为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

### 五、价值时点

2018年11月21日。

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第七十八条“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外”。根据估价委托人提供的《乐山市市中区人民法院司法评估委托书》[（2018）川1102法技委第245号]，约定评估基准日为2018年11月21日，故本次评估按估价委托人约定的时点作为本次估价价值时点，即价值时点为2018年11月21日。

### 六、价值类型

（一）价值类型

本估价结果为估价对象在价值时点的房地产市场价值。

（二）价值定义

本报告中所述市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。市场价值的形成应满足下列条件：

1、交易双方是自愿地进行交易的；

2、交易双方是出于利己动机交易的；

3、交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

4、交易双方有较充裕的时间进行交易；

5、不存在买者因特殊兴趣给予附加出价。

（三）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件”时的市场价值。

2、根据估价规范，本报告估价结果是估价对象在满足报告中估价假设和限制条件且对应本报告估价目的、价值类型于价值时点的现行参考价值，本次估价结果未扣除拍卖费、执行费、交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、个人所得税等）及其他相关费用。

3、币种为人民币。

### 七、估价原则

本次估价坚持独立、客观、公正原则，并遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方利害关系人来说均是公平合理的价值或价格的原则。“独立”：要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”：要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”：要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。根据该原则，房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求估价所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及估价对象的交易和处分方式时，该交易和处分方式必须是合法的。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价以估价对象维持现状继续利用为最高最佳利用。

（四）替代原则

替代原则是要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。根据该原则，估价中采用比较法进行测算房地产价值时，首先通过调查取得与估价对象类似的房地产作为参照实例，将其成交的价格经过修正后作为客观价格，再进行对比、分析后确定估价对象在价值时点的客观市场参考价格。本次估价中所采用的比较法，就是依据替代原则，选取相关交易案例进行比较测算的。

（五）价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

### 八、估价依据

（一）法律、法规、规范性文件及相关文件

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修订实施）；

3《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订）；

4.《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日实施）；

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

6.《房屋登记办法》（建设部令168号）；

7.《土地登记办法》（国土资源部令40号）；

8.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）；

9.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第55号令）；

10.最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；

11.最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释[2011]21号）；

12.最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（法释[2004]16号）；

13.四川省司法鉴定管理条例；

14.其他相关法律、法规及规范性文件。

（二）本次估价依据的技术标准和规程规范

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3.四川省住房和城乡建设厅“关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知”（川建房发[2011]89号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1.估价委托人提供的《乐山市市中区人民法院司法评估委托书》及附表[（2018）川1102法技委第245号]原件；

2.估价委托人提供《不动产权证书》复印件；

（四）估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市规划资料；

4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

（五）房地产估价师实际查勘、调查所获取的资料

1.房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象区位、实物及权益方面的资料；

2.房地产估价师调查收集到的估价对象所在区域交易案例及房地产市场资料；

3.房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

### 九、估价方法

（一）估价方法介绍

按照《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例或成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法选择

成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值，如需评估类似于估价对象的单套住宅价值时，通常应先评估整个小区的平均价值，然后在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后才可得到该套住宅的价值。本次估价中，由于估价委托人不能提供估价对象所在小区的相关资料，同时房地产估价师虽进行了相关尽职调查，但仍未能取得该小区详细的规划建设资料，不具备采用成本法评估的条件，故本次估价不采用成本法。

假设开发法适于对在建工程及待开发房地产估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

在本次估价中，由于估价对象所在区域近期同类型的房地产交易案例较多，其交易资料较易收集，故本次估价可采用比较法对估价对象进行测算。

由于估价对象所在区域与其用途相同的同档次住宅房地产的租赁市场不够活跃，租赁情况较少，其租赁资料较不易收集，故本次估价不采用收益法对估价对象进行测算。

（三）估价技术路线

比较法技术路线如下：房地产估价师根据《房地产估价规范》的要求，选取三个与估价对象具有可比性的交易案例作为可比实例，然后对可比实例的成交价格进行标准化处理，建立可比实例与估价对象的比较基础，再对可比实例进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况以及权益状况因素进行比较修正，得到三个可比实例调整后的价格；最后根据可比实例资料的可靠程度及与估价对象的相似程度等情况，选用合适的方法计算出估价对象比较价值。最终以此作为为估价对象价值的估价结果。

比较法的基本计算公式为：

估价对象房地产的比较价值＝可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数。

### 十、估价结果

本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，根据《物权法》、《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》等法律法规、技术标准，利用估价委托人提供的资料以及我公司房地产估价师实地查勘所取得的资料，由房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象在价值时点的客观合理价格进行了估算。估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点2018年11月21日的市场价值估价结果如下（详见表二）：

**币 种：人民币；**

**评估面积：46.51平方米；**

**评估总价：26万元；**

**大 写：贰拾陆万元整。**

表二 房地产估价结果汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 权利人 | 不动产权证号 | 坐落 | 建筑年代 | 建筑结构 | 规划用途 | 总层数 | 建筑面积（㎡) | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 肖永 | 川（2018）乐山市不动产第0029602号 | 市中区青衣路1325号地下1层18号 | 2012年 | 钢混 | 车位 | 1 | 22.95 | 5665 | 13 |
| 2 | 肖永 | 川（2018）乐山市不动产第0027824号 | 市中区青衣路1325号地下1层19号 | 2012年 | 钢混 | 车位 | 1 | 23.56 | 5518 | 13 |
| 合计 | 46.51 | / | 26 |

### 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 章 |  日 期 |
| 李进华 | 5120170037 |  |  年 月 日 |
| 刘春霞 | 5120160043 |  |  年 月 日 |

### 十二、实地查勘期

自2018年12月15日起至2018年12月15日止。

### 十三、估价作业期

自2018年11月15日起至2019年2月14日止。

四川华威房地产土地评估有限公司

 二〇一九年二月十四日

##  附 件

1. 估价委托人提供的《司法评估委托书》复印件；
2. 估价委托人提供的《评估委托书附表》复印件；
3. 估价对象实地查勘照片及位置示意图；
4. 估价委托人提供的《不动产权证书》复印件；
5. 估价对象实地查勘情况说明；
6. 相关专业意见情况说明；
7. 估价机构资质证书及营业执照复印件；
8. 估价师资格证书复印件。